



CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DO CADASTRO DE INTERESSADOS EM MORADIA DA COHAB E OUTRAS AVENÇAS.

REGISTRO DE CONTRATO
NÚMERO ANO
304419

De um lado,

NOVO TEMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a seguir denominada "**NOVO TEMPO**", sociedade inscrita no CNPJ/MF sob 13.182.445/0001-81, com sua sede situada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 6º andar, bairro Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04506-000, neste ato representada pelo(s) seu(s) sócio(s) administrador(es) **Fernando de Castro Rodrigues**, casado, empresário, inscrito no CPF/MF 066.410.838-53, email: fernando.decastro@taginvest.com.br, endereço na rua São Gabriel, n. 149, apartamento 507, bairro Itaim Bibi em São Paulo, CEP 01435-001 e **Bruno Fakiani**, solteiro, engenheiro, 308.408.298-76, bruno@fyp.com.br, endereço na rua Lais Bertoni Pereira, n. 70, bairro Cambui, na cidade de Campinas, no estado de São Paulo, CEP 13.024-570, e **ALAMEDA OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, a seguir denominada "**ALAMEDAS**", sociedade inscrita no CNPJ/MF sob 33.797.886/0001-03, com sua sede situada na Rua Doutor Guilherme Bannitz, n. 126, 8º andar, conjunto 81, cv 9848, Bairro Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04532-060, neste ato representada **Bruno Fakiani**, solteiro, engenheiro, inscrito no CPF/MF 308.408.298-76, email: bruno@fyp.com.br, residente e domiciliado na endereço na rua Lais Bertoni Pereira, n. 70, bairro Cambui, na cidade de Campinas, no estado de São Paulo, CEP 13.024-570 e **Luis Felipe Zeenni Younes**, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF **271.738.928-80**, email: felipe@fyp.com.br, endereço na rua Lais Bertoni Pereira, n. 70, bairro Cambui, na cidade de Campinas, no estado de São Paulo, CEP 13.024-570 ao final identificados, doravante denominada(s), em conjunto, **CONTRATANTE(s)**, e, de outro lado,

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB CAMPINAS, com sede na cidade de Campinas-SP, à Av. Prefeito Faria Lima, nº 10, Parque Itália, CEP: 13.036-900, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 46.044.871/0001-08, neste ato representada pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro ao final identificados, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA** ou **COHAB**.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- I - Considerando que a **CONTRATANTE** manifestou interesse específico na utilização das informações do Cadastro de Interessados em Moradias - CIM;
- II – Considerando que o cadastro CIM compõe a política pública de habitação, no que concerne ao planejamento e manutenção do cadastro de interessados em moradia de interesse social e baixa renda, obedecendo as diretrizes desta política, conforme previsão do inciso V, do artigo 6º, do Estatuto Social da **CONTRATADA**;
- III - Considerando que a **CONTRATADA**, enquanto órgão da Administração Indireta, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 3.213 de 17 de fevereiro de 1965, tem por objetivo social, entre outros, promover o desenvolvimento e a realização de empreendimentos de habitação de interesse social, podendo para tanto praticar atos, prestar serviços ou estabelecer parcerias sob qualquer forma associativa, societária ou contratual que lhe convier, nos termos do artigo 6º, inciso II do seu Estatuto Social;
- IV – Considerando que a **CONTRATADA** deverá controlar a distribuição da provisão habitacional de interesse social, de acordo com as proporções de faixa de renda, contribuindo de modo direto para a redução do déficit habitacional existente no

Rubricas

Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:
------------------	-----------------	--------

município de Campinas, conforme previsão do artigo 61 da Lei Complementar Municipal Nº 189 de 08 de janeiro de 2018, que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas.

V – Considerando as disposições da Lei Complementar Municipal nº 184 de 01 de novembro de 2017, que dispõe sobre o Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS – COHAB;

VI - Considerando que o objeto do presente contrato constitui atividade fim da CONTRATADA;

VII – Considerando que o artigo 173 da Constituição Federal determina que as empresas estatais que explorem atividade econômica devem sujeitar-se ao regime de direito privado, quando se trata de atividade fim da empresa;

VIII – Considerando as disposições da Lei 13.303 16, de 30 de junho de 2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

IX – Considerando o pleno entendimento sobre os elementos importantes e a definição da natureza jurídica deste vínculo contratual, não restando qualquer dúvida quanto à redação e compreensão.

As partes resolvem formalizar o acordado por escrito e assinar o presente instrumento contratual com as seguintes disposições:

1. DO EMPREENDIMENTO

1.1. O Empreendimento objeto do presente contrato é constituído pelo **Condomínio Residencial Alamedas Ouro Verde I ("Empreendimento")**, o qual será construído sob o lote 01 da quadra A do Loteamento Residencial Novo Tempo, com área total a construir de 10.743,54 m², contendo 10 blocos, denominados bloco 01 a 10, sendo que cada um dos blocos é composto por térreo mais 04 pavimentos e cobertura, em um total de 200 (duzentas) unidades autônomas residenciais, as quais terão área privativa de 47,220 m² e área comum de 45,622 m², totalizando 92,842 m² cada uma.

1.2. O referido Empreendimento encontra-se registrado junto à matrícula nº 229.029 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Campinas do estado de São Paulo e foi protocolado perante a Prefeitura Municipal de Campinas ("PMC") sob n. 2017/11/5320 em 03/10/2017, sendo expedido o competente Alvará de Aprovação, sob n. 535/2017 em 03/10/2017 e com Dispensa de Grapohab sob n. 1037/2017 em 18/10/2017.

1.3. Também farão parte do Empreendimento os futuros condomínios a serem construídos pela **CONTRATANTE** nas matrículas sob nº 229.030, 229.031, 229.032, 229.033, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo, com um número total estimado de 680 (seiscentos e oitenta) apartamentos, ficando as regras do presente Contrato extensíveis a estes condomínios.

Rubricas

Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:
------------------	-----------------	--------

2. DO OBJETO

2.1. Em caráter não exclusivo, a **CONTRATADA**, na qualidade de gestora da demanda para habitação popular do Município de Campinas/SP e tendo em vista as pessoas inscritas na COHAB em seu Cadastro de Interesse em Moradia - CIM, permitirá a utilização das informações dos cadastrados especificamente para o Empreendimento acima definido, objetivando o cumprimento de um de seus objetivos sociais ("atividade fim"), lastreado na política habitacional para a redução do déficit habitacional municipal.

2.1.1. Caso, após a verificação da lista de Cadastrados no CIM encaminhada pela **CONTRATADA**, ainda permaneçam unidades do EMPREENDIMENTO a serem vendidas, a **CONTRATANTE** poderá oferecer as unidades remanescentes ao mercado, não incidindo sobre estas, o pagamento da quantia descrita no item 5.1.

3. DO FLUXO

3.1. Para o Condomínio Residencial Alamedas Ouro Verde I, o fluxo das etapas para a melhor gestão e a realização transparente do objeto deste instrumento são definidos pelos seguintes passos, para que não haja dúvida em relação as obrigações e atuações das partes:

3.1.1. A **CONTRATANTE** apresentará à **CONTRATADA** uma relação dos dados cadastrais dos clientes já captados no mercado, para que sejam desconsiderados da Lista Global, os quais não serão objeto do presente Contrato e nem da remuneração prevista no item 5 abaixo, gerando assim uma nova lista denominada "**Lista Filtrada**".

3.1.2. A **CONTRATADA** realizará internamente a pesquisa no CIM com os filtros dentro do "perfil" informado pela **CONTRATANTE**, selecionando através destes dados os potenciais clientes cadastrados na Cohab ("**Potenciais Cadastrados**") que serão enviados à **CONTRATANTE** ("**Lista Global**"). Entende-se por "Perfil" como o conjunto de informações pessoais e financeiras de um potencial cadastrado contendo, exemplificadamente:

3.1.2.1. Informações pessoais: nome, endereço, telefone, CPF e RG; e,

3.1.2.2. Informações Financeiras: Renda familiar.

3.1.3. A partir da Lista Filtrada, a **CONTRATADA** enviará à **CONTRATANTE** os dados dos Cadastrados no CIM, selecionados conforme as regras abaixo e fluxograma constante no **ANEXO 1**:

3.1.3.1. Periodicidade do envio: uma única vez;

3.1.3.2. Quantidade: **800 (oitocentos)** Potenciais Cadastrados por empreendimento;

Rubricas

Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:
------------------	-----------------	--------

- 3.1.3.3.** Forma de envio: eletrônica (tabela em Excel) e física (relação impressa);
- 3.1.4.** A **CONTRATANTE** e/ou seus prepostos designados, de posse das informações acima, diligenciará para contatar rapidamente todas estas pessoas e exclusivamente para este empreendimento acima descrito, ficando a seu cargo todas as tratativas a partir do recebimento das informações, especialmente a futura decisão de realizar ou não a(s) venda(s) da(s) unidade(s) aos Cadastrados no CIM, enviados pela **CONTRATADA**.
- 3.2.** Para os futuros condomínios, descritos no item 1.3 acima, serão repetidas as mesmas etapas descritas no item 3.1 acima.
- 3.2.1.** Adicionalmente, em cada Condomínio, os Cadastrados no CIM selecionados na respectiva Lista Global terão preferência de atendimento durante os primeiros 30 (trinta) dias a partir do Lançamento oficial do respectivo condomínio ou até que os mesmos sejam contatados pela **CONTRATANTE** e/ou empresas de venda por ela autorizadas, o que ocorrer antes.
- 3.3.** A **CONTRATADA** se compromete a estar presente, de segunda a sexta-feira, das 9h00 às 14h00, no Plantão de vendas do Empreendimento indicado pela **CONTRATANTE** para auxiliar no cadastro no CIM de clientes que compraram unidades no Empreendimento, e que tenham sido contatados e originados exclusivamente pela **CONTRATANTE** e/ou prepostos designados. No mesmo ato do cadastro destes Clientes, a equipe da **CONTRATADA** entregará um documento atestando que este cliente foi cadastrado no CIM da COHAB, e cujo modelo está indicado no Anexo 2 de forma que este Cliente esteja apto a pleitear a isenção do ITBI para a aquisição da sua unidade no Empreendimento, nos termos da legislação vigente.
- 4. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE**
- 4.1.** A **CONTRATANTE** não poderá se valer das informações dos Cadastrados no CIM fornecidas pela **CONTRATADA** para qualquer outro fim que não o deste contrato, reconhecendo que o acesso aos Cadastrados no CIM, assim como as demais informações e documentos são de estrita confidencialidade, única e exclusivamente para este fim aqui previsto.
- 4.2.** A **CONTRATANTE** se obriga em devolver, destruir e inutilizar, após a conclusão do Empreendimento, todas as informações e documentos, e os meios em que estas foram transferidas, relativas aos cadastrados que não adquirirem suas unidades, sob pena de indenizar a **CONTRATADA** ou ao Cadastrado pelos os danos eventualmente causados pela desobediência e/ou mau uso.
- 4.3.** A **CONTRATANTE** compromete-se a não distorcer o tipo do EHS (faixa) que estiver estabelecido na aprovação, sob pena de responsabilizar-se por eventuais orientações ou promessas contrárias ao mercado.

Rubricas

Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB:
------------------	-----------------	--------

- 4.4. A **CONTRATANTE** não poderá valer-se do nome da **CONTRATADA** para qualquer fim que não seja previamente aprovado, sendo vedado imputar-lhe quaisquer responsabilidades que não as descritas neste instrumento, sob pena de indenização pelas perdas e danos a serem apurados.
- 4.5. A **CONTRATANTE** sempre será a única e exclusiva responsável:
- 4.5.1. Pelo projeto a ser aprovado, o empreendimento e as consequências advindas das responsabilidades e dos riscos inerentes ao tipo de negócio pretendido perante o mercado;
- 4.5.2. Pelo devido registro imobiliário e demais obrigações constantes na Lei Federal e nas demais leis aplicáveis ao tipo deste EHS;
- 4.5.3. Pelos prazos do cronograma de execução do projeto, uma vez aprovado e demais compromissos assumidos relativos ao empreendimento;
- 4.5.4. Pela Venda das unidades;
- 4.6. **TRABALHISTA** - O presente Contrato não estabelece qualquer relação de emprego entre a **CONTRATANTE** e os empregados da **CONTRATADA** e vice e versa, sendo cada parte a única e exclusiva responsável pela direção, orientação, pagamento, contratação e demissão de seus funcionários, mesmo que haja coincidência com o prazo de vigência desse Contrato.
- 4.7. **TRIBUTÁRIAS** - Este instrumento não cria uma corresponsabilidade, solidariedade ou outra forma ou hipótese jurídica que possa atribuir a uma parte, obrigações tributárias da outra.
- 4.8. **AMBIENTAIS** - As responsabilidades ambientais também são únicas e exclusivas da **CONTRATANTE**, sendo ainda responsável pelos seus atos e atividades no passado e futuro sobre o imóvel e pelo desenvolvimento sustentável do empreendimento.
- 4.9. A **CONTRATANTE** se compromete ainda com as demais obrigações e deveres descritos nas Leis, independente de não haver a descrição de todas as hipóteses e consequências normativas neste instrumento.

5. DA REMUNERAÇÃO

- 5.1. Como pagamento pelos serviços descritos na Cláusula 2 acima, a **CONTRATANTE** pagará, via depósito bancário, à **CONTRATADA** a remuneração de sucesso fixada em 1,5% (um virgula cinco por cento) incidentes sobre o valor total das vendas (descontada eventual bonificação, descontos ou parcelas denominadas "Parcela de Adimplência" constante no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma firmado com os respectivos Potenciais Cadastrados) de unidade

Rubricas

Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB
------------------	-----------------	-------

habitacional concretizadas exclusivamente com os Cadastrados no CIM disponibilizados na **CONTRATADA**;

5.1.1. A **CONTRATADA** não terá direito a qualquer remuneração sobre:

5.1.1.1. Vendas concretizadas com os cadastrados existentes no CIM, que constarem na relação de clientes enviada inicialmente pela **CONTRATANTE**, por serem clientes originados previamente pela **CONTRATANTE** e/ou seus prepostos designados (imobiliárias e corretores autônomos autorizados para intermediar o Empreendimento), e que não foram enviados pela **CONTRATADA**.

5.1.1.2. Vendas de unidades remanescentes, que sejam realizadas à clientes adquirentes que não estejam na lista CIM encaminhada pela **CONTRATADA**, na forma do quanto descrito no item 2.1.1 deste instrumento.

5.2. Para composição do valor de remuneração descrito no caput desta cláusula, considera-se venda concretizada com um Cadastrado no CIM aquela que estiver com Contrato de Financiamento firmado com a Caixa Economica Federal devidamente registrado perante o cartório competente, devendo ser abatida eventual bonificação, descontos ou parcelas denominadas "Parcela de Adimplência" constante no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma firmado com os respectivos Potenciais Cadastrado

5.3. Como forma de prestação de contas, a **CONTRATANTE** informará quinzenalmente a **CONTRATADA** a situação dos Cadastrados no CIM e as respectivas vendas concretizadas com os mesmos para que esta possa promover a manutenção ou a baixa do nome no CIM da **CONTRATADA**.

5.4. A remuneração acima será creditada na Conta-Corrente da **CONTRATADA**, todo dia 25 do mês subsequente ao mês de apuração das vendas concretizadas, com pagamento a ser realizado na forma como disposto na cláusula 5.2 deste Instrumento, levando em consideração, para pagamento, as vendas que tiverem seus Contratos de Financiamento devidamente registrados junto ao 3º CRI de Campinas dos haveres. O relatório consolidado de apuração e prestação de contas será enviado até o dia 15 de cada mês.

5.5. Pela presença da equipe da **CONTRATADA** no plantão de vendas da **CONTRATANTE** prevista no item 3.3, será devida uma remuneração mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), paga todo dia 5 (cinco) subsequente ao mês vencido, mediante Nota Fiscal.

5.6. O atraso no cumprimento das obrigações por parte da **CONTRATANTE** implicará na incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, independente de comunicação da mora que se caracterizará pelo simples decurso do prazo.

5.7. A **CONTRATADA** é empresa de utilidade pública gozando seus bens e serviços de isenção de tributos municipais por força das Leis n. 11.111/01, n. 13.083/2007, e n. 15.509/17.

Rubricas

Jurídico - COHAB	Contratante(s):	COHAB.
------------------	-----------------	--------